

Vorwort zur 2. Auflage

Unionsrecht bzw Europarecht ist das vom EU-Gesetzgeber erzeugte Recht und gehört dazu der von den Mitgliedstaaten vorgegebene primärrechtliche Rahmen der EU, ebenso wie das Sekundärrecht, weiters internationale Abkommen der EU, Kernbereiche der UN-Charta und die EMRK, sowie die Grundsätze des Völkerrechts. Die Rechtsordnung der Union enthält keine Vorschriften, die den Erwerb und die Nutzung von Immobilien umfassend und systematisch regeln. Für diese „Querschnittsmaterie“ finden sich jedoch im Primär- und Sekundärrecht der EU zahlreiche relevante Bestimmungen, welche die Rechtssetzungs- und Vollzugsorgane der Mitgliedstaaten binden. All diese Bestimmungen sollen die im Europarecht garantierten Freiheiten verwirklichen.

In den Mitgliedstaaten ist Immobilienrecht vielseitig geregelt und umfasst unterschiedliche Bereiche wie Vertrags- und Grundbuchsrecht, Meldewesen und Steuerrecht, Grundverkehr, Baurecht und Raumplanung. Diese innerstaatlichen Vorschriften müssen dem EU-Recht entsprechen und gegebenenfalls angepasst werden. Dabei gilt der Grundsatz vom Vorrang des unmittelbar anwendbaren Unionsrechts gegenüber dem Recht der Mitgliedstaaten. Nach dem Prinzip der „unionsrechtskonformen Interpretation“ ist daher auch nationales Immobilienrecht im Lichte des Europarechts auszulegen.

Das vorliegende Fachbuch behandelt die Judikatur des Gerichtshofs der Europäischen Union, des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte, des Deutschen Bundesverfassungsgerichts und des Schweizerischen Bundesgerichts sowie der Österreichischen Höchstgerichte VfGH, VwGH und OGH zu den Grundrechten und -freiheiten der EU bei Immobilieninvestitionen in den EU-Mitgliedstaaten und sonstige immobilienrelevante Regelungen im Europarecht. Einen besonderen Schwerpunkt bilden höchstgerichtliche Entscheidungen zu Zweitwohnsitzen und zur Staatshaftung. Dieses Buch soll als Ergebnis meiner eigenen langjährigen juristischen Befassung mit dem EU-Immobilienrecht einen ersten kommentierten Überblick für die Rechtspraxis bieten.

Die nunmehr zweite Auflage enthält alle immobilienrelevanten Entscheidungen der Vorauflage, ergänzt durch die seit 2019 ergangenen immobilienrelevanten höchstgerichtlichen Urteile zu den Grundrechten und Grundfreiheiten der Europäischen Union.

Abschließend bedanke ich mich beim Linde Verlag für die professionelle Zusammenarbeit sowie bei meinem Sohn *Simon König, BSc MSc* für seine erneute kompetente Unterstützung am PC.

Saalbach-Hinterglemm, im Juli 2022

DDr. Manfred König
www.mh-koenig.at